

שובל הנדסה ובניין בע"מ ("החברה")

לכבוד

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ

רשות ניירות ערך

www.tase.co.il

www.isa.gov.il

18 בספטמבר 2026

הנדון: התקשרות בהסכם לרכישת מקרקעין בשטח של כ-8,957 מ"ר ברכסים עליהם ניתן להקים 124 יח"ד

החברה מתכבדת לעדכן כי ביום 17 בספטמבר 2026 ("מועד החתימה") התקשרה החברה, באמצעות חברת שובל מתחמי מגורים בע"מ, חברה בת (100%) ("הרוכשת"), עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה ("המוכרת" ויחד עם הרוכשת: "הצדדים") בהסכם לרכישת מלוא זכויות החכירה במתחם המיועד למגורים (בנייה רוויה) עליהם ניתן להקים 124 יח"ד מחציתן במסלול מחיר מטרות ומחציתן לשוק החופשי ("המקרקעין"), במצבם כפי שהוא (AS-IS), כשמהמקרקעין נקיים וחופשיים מכל זכות של צד שלישי,¹ בתמורה לסך כולל של כ-27 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, מתוכם סך של כ-19 מיליון ש"ח ישמש להחזר הוצאות הפיתוח ששולמו על ידי המוכרת ("התמורה", "החזר הוצאות הפיתוח" ו-"ההסכם", בהתאמה ולפי העניין) להלן יתוארו עיקרי ההסכם.

א. עיקרי ההסכם

1. התמורה:

1.1. סך השווה לכ-3.3 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ,² הופקד בנאמנות במועד חתימת ההסכם ("התשלום הראשון") ויועבר למוכרת לאחר התקיימות תנאים שנקבעו בהסכם ("התנאים לשחרור התשלום"), ובין היתר, קבלת אישור עקרוני ממשד השיכון והבינוי ("המשרד") לעסקה; רישום שעבודים כמקובל, הגשת בקשה לרשות מקרקעי ישראל ("רמ"י") להעברת הזכויות במקרקעין לרוכשת ולמתן התחייבות לרישום משכנתא לטובת הרוכשת.

1.2. סך השווה ל-650 אלף ש"ח, בתוספת מע"מ, ישולם למוכרת בתוך 3 ימי עסקים ממועד המצאת אישורים מרשויות המס.

1.3. יתרת התמורה, לרבות יתרת החזר הוצאות הפיתוח, בסך של כ-23 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, וכן בתוספת הריבית³, תשולם למוכרת⁴ בתוך 60 ימים ממועד החתימה (למוכרת הזכות להאריך התקופה ב-15 ימים) וכנגד מסירת החזקה המשפטית במקרקעין וקבלת מסמכים ואישורים כמקובל⁵.

¹ "נקיים וחופשיים" לעניין דוח זה – נקיים וחופשיים מכל שעבוד ו/או משכון ו/או התחייבות לרישום משכנתא ו/או הערת אזהרה ו/או הערה רישומית ו/או תביעות ו/או צווים ו/או הליכים משפטיים ו/או מנהליים ו/או זכות קדימה ו/או זכות סירוב ו/או עיכוב ו/או זיקת הנאה ו/או עסקה נוגדת ו/או התחייבות למי מאלה ו/או זכויות צד ג' כלשהן, או שירשמו על פי החלטת הרשויות או מכוח כל דין, ולמעט - (א) כמפורט במכרז; (ב) זכויות ו/או התחייבות כלשהן מצד הרוכשת ו/או מי מטעמה; (ג) הערות תכנוניות שיידרשו מטעם רשויות התכנון ו/או רשות מוסמכת; (ד) כל הערה ו/או רישום ו/או עיקול ו/או שעבוד בקשר לרוכשת ו/או מי מטעמה ו/או גורם מממן.

² המע"מ בגין כל התשלומים ישולם ב-15 לחודש העוקב שלאחר קבלת חשבונית המס.

³ שתצטבר החל מיום 1 בספטמבר 2026 (בשיעור פריים +0.8%) וכן בתוספת סך השווה לכ-231 אלף ש"ח, בתוספת מע"מ, בגין עלויות התכנון של המוכרת שהושקעו עד למועד החתימה.

⁴ התשלום יועבר לגורמים המממנים של המוכרת, כנגד מכתבי כוונות מעודכנים. ככל שהסכום במכתבי הכוונות יהיה נמוך מסכום התשלום האחרון (כהגדרתו לעיל), היתרה תשולם ישירות למוכרת.

⁵ מכתב מרמ"י המאשר את התחלת הדיון בבקשה וכן אישורים כמקובל לרבות אישור עירייה וככל שמסמכים כאמור לא יומצאו כי אז סכום זניח יופקד בנאמנות עד להמצאת מסמכים כאמור.

2. התנאי המתלה

קבלת אישור עקרוני בתוך 45 ימים⁶ ממועד החתימה מהמשרד לעסקה וכן קבלת אישור זכויות עדכני מרמ"י הכולל הערה לטובת הרוכשת בגין ההסכם ("התנאי המתלה"). ככל שלא יתקיים התנאי המתלה, הצדדים יהיו רשאים להודיע על ביטול ההסכם, והתשלום הראשון יוחזר לרוכשת, כנגד מחיקת כל רישום שנרשם (ככל שנרשם) לטובת הרוכשת ולא תהיה למי מהצדדים כל טענה כנגד האחר.

3. הוראות נוספות

במסגרת ההסכם, נקבע כי הרוכשת תעמיד ערבויות חלף ערבויות שהעמידה המוכרת למשרד לרבות ערבות לנזקים פיזיים בהתאם להסכם התשתיות בו התקשרה המוכרת בקשר למקרקעין. כן נקבע מנגנון לפיצוי מוסכם כמקובל במקרה של הפרה יסודית בשיעור השווה ל-10% מהתמורה ללא הוכחת נזק.

ב. מימון

התשלום הראשון והשני מומן ממקורותיה העצמיים של החברה. יתרת התמורה תמומן ממקורותיה העצמיים ו/או באמצעות מימון בנקאי ו/או חוץ בנקאי ו/או גיוס הון ו/או חוב (לחברה תשקיף מדף בתוקף).

ג. פרטים אודות המקרקעין בהתאם לתקנה 36(א1) והתוספת החמישית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970

פרטי המקרקעין	סוג הנכס
מקרקעין	
מגורים - בנייה רוויה, בהתאם לתכנית תמ"ל/1094	ייעוד המקרקעין הקיים
רכסים, מתחם מספר 78395, מגרשים 20-25, חלק מחלקה 1 בגוש 10395	מיקום המקרקעין
כ-8,957 מ"ר	שטח המקרקעין
זכויות חכירה מהווונות לתקופה של 98 שנים, החל מיום 3.12.2025 ועד ליום 2.12.2123, הכוללת תקופת חכירה נוספת של 98 שנים, בהתאם להוראות רמ"י.	הזכויות במקרקעין
תוך 24 חודשים מיום מסירת המגרש הצפויה תוך 24 חודשים מיום הזכייה במכרז	מועד השלמת הבנייה בהתאם לחוזה הבניה
ניתן להקים 124 יחידות דיור בבנייה רוויה למגורים. נכון למועד הדוח, טרם התקבלו האישורים וההיתרים הדרושים לבניית הפרויקט.	זכויות בנייה קיימות בנכס

ד. תכניות התאגיד לגבי הנכס הנרכש, ייעודו והשקעות צפויות

בכפוף להתקיימות התנאי המתלה והשלמת העסקה, בכוונת הרוכשת לקדם את קבלת האישורים וההיתרים הנדרשים להקמת הפרויקט בהתאם לתכנית בנין עיר החלה על המקרקעין, לפי העניין. נכון למועד דוח זה, הרוכשת טרם קיבלה את האישורים וההיתרים הדרושים לה לבניית הפרויקט. להערכת החברה, אומדן ההשקעות הצפויות בנכס לאחר רכישתו צפוי להסתכם בסך של כ-135 מיליון ש"ח וסך עלות ההקמה כ-160 מיליון ש"ח, כאשר אומדן זה מבוסס על הערכות ראשוניות של החברה ועלול לחול בו שינוי, לרבות שינוי מהותי.

⁶ המוכרת תהא רשאית להאריך את התקופה בשתי תקופות בנות 30 יום (כל אחת). עוד יצוין, כי ככל והאישור ינתן בכפוף להטלת סנקציות על המוכרת, לרבות אי השתתפות במכרזים בעתיד, תעמוד למוכרת זכות לביטול ההסכם תוך 14 ימים ממועד קבלת האישור האמור.

בכבוד רב,

שובל הנדסה ובניין בע"מ

נחתם על ידי :

שגיא ברזאני, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים